

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е.В. Палубис, В.М. Левкович, 2 курс

*Научный руководитель – Н.Л. Давыдова, к.э.н., доцент
Полесский государственный университет*

Согласно Конституции Республики Беларусь, каждый гражданин нашей страны имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Что касается непосредственно благоустроенного жилья, то, на сегодняшний день, эта проблема еще для многих граждан является трудно-, а то и вовсе неразрешимой.

Одним из способов решения проблемы доступного жилья является ипотечное кредитование.

Ипотечное кредитование — долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. [1]

Ипотечное кредитование помогает не только решить важную социальную проблему обеспечения населения жильем, но и стимулирует инвестиционную активность, способствует развитию строительного комплекса и связанных с ним отраслей промышленности, формирует класс мелких собственников, создает дополнительные рабочие места и, следовательно, уменьшает социальную напряженность в обществе. Эти и другие эффекты делают очевидной необходимость создания системы ипотечного кредитования также и в странах с переходной экономикой, поскольку во многих случаях механизм влияния ипотеки на экономику положительным образом воздействует на решение проблем переходного периода.

Следует признать, что ипотечное кредитование в Республике Беларусь по-прежнему не пользуется такой популярностью как в странах ближнего и дальнего зарубежья. Существует множество проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в Беларуси, среди них:

- недостаточная проработанность белорусского законодательства в сфере строительства и приобретения жилья на коммерческой основе;
- высокие риски для всех участников инвестиционного процесса, неоправданный рост цен на недвижимость;
- высокий уровень инфляции и процентных ставок по кредитам на жилье в совокупности с низкими доходами большей части населения, не позволяющие делать значительных накоплений.

К вышеперечисленным причинам, замедляющим процесс развития ипотечного кредитования, следует отнести также отсутствие необходимых экономических условий, позволяющих банкам привлекать средства юридических и физических лиц на долгосрочной основе. Более того, банковская система при наличии определенного интереса в развитии инфраструктуры ипотечного кредитования не в состоянии самостоятельно активизировать этот процесс. Для предоставления долгосрочных кредитов ввиду нестабильности экономического положения банками не могут быть использованы "короткие деньги" в виде вкладов граждан до востребования или помещенных на небольшой срок. В целях избежания рискованных операций долгосрочные вложения должны быть обеспечены стабильными долгосрочными ресурсами.

Инструментом рынка ипотечного кредитования в Республике Беларусь являются ипотечные облигации. На белорусском фондовом рынке они появились в 2007 году, первым эмитентом стал ОАО «АСБ Беларусбанк».

Ипотечные облигации – это долгосрочные ценные бумаги, которые выпускает банк под обеспечение недвижимым имуществом (земля, производственные и жилые здания, помещения, сооружения). В период с 01.01.2015 по 01.01.2017 ОАО «АСБ Беларусбанк» осуществил 4 выпуска ипотечных облигаций с общим объемом согласованного выпуска Br50.0 млн. [2]

Одним из направлений принятой Стратегии развития финансового рынка Республики Беларусь до 2020 года является создание Национальным банком Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Закон «Об ипотеке» приняли еще в 2008 году. Но должным образом этот механизм до настоящего времени не заработал. Создание Агентства по ипотечному кредитованию позволит сделать ипотеку доступной для всех категорий граждан. Сегодня это становится особенно актуальным,

поскольку условия кредитования являются не самыми выгодными: при среднем месячном доходе семьи, составляющем, например, 1000 деноминированных рублей, можно рассчитывать на максимальный размер кредита в 18391 рубль, при этом размер ежемесячного платежа по кредиту составит 470 рублей, что достаточно затратно.

В настоящее время складываются благоприятные условия для развития ипотечного рынка. Ставка рефинансирования в период с 01.01.2016 года по 01.01.2017 уменьшилась с 24 до 16%. Соответственно снижаются ставки и по кредитам. Политика, проводимая Национальным банком Республики Беларусь указывает на то, что такая тенденция в ближайшие годы продолжится. Значит, ипотека будет становиться более привлекательной и доступной. В 2017 году Национальный банк Республики Беларусь планирует снизить уровень инфляции до 9 %, а к 2020 году – до 5 %, что станет лучшим результатом за всю историю независимой Беларуси.

Успешному развитию ипотечного кредитования способствуют три условия: уровень инфляции не более 5-7%, процентные ставки по ипотечным кредитам в национальной валюте не более 12-15%, доля выплат по ипотеке - не выше 35% от чистого годового дохода кредитополучателя. [3]

Система ипотечного кредитования в настоящее время может стать одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества. Эффективное функционирование механизма ипотечного кредитования позволит как расширить возможности приобретения жилья гражданами, обеспечить развитие строительного комплекса и сопутствующих отраслей, так и стимулировать развитие банковской деятельности.

Список использованных источников

1. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20.06.2008 г. № 345-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Справочно-правовая система КонсультантПлюс. – Дата доступа: 19.02.2017.
2. Национальный банк Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Облигации банков, обеспеченные кредитами на жилищное строительство. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/>. – Дата доступа: 19.02.2017.
3. MyFin.by [Электронный ресурс] / Ипотека в Беларуси. – Режим доступа: <http://myfin.by/kredity/ipoteka>. – Дата доступа: 19.02.2017.